

Sygn. akt V ACa 1010/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SA Edyta Jefimko

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Katryńska

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L.

przeciwko E. Z. (1) (poprzednio Z.)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 grudnia 2014 r., sygn. akt IV C 896/11

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. na rzecz E. Z. (1) kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Edyta Jefimko Robert Obrębski Ewa Kaniok

Sygn. akt VA Ca 1010/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z 1 czerwca 2011 r., złożonym jako pismo procesowe w sprawie z powództwa (...) spółki z o.o. w L. przeciwko W. Z. o ustalenie, wydzielonym następnie do osobnego rozpoznania i rozstrzygnięcia, wskazana spółka domagała się nakazania E. Z. (2) złożenia oświadczenia woli dotyczącego przeniesienia na powódkę prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w miejscowości K., gmina S., stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 1925 m<sup>(2)</sup> za cenę 950000 zł, w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości o powierzchni około 2100 m<sup>(2)</sup> zawartej pomiędzy powodową spółką a W. Z.. Strona powodowa argumentowała, że skierowanie tego żądania w stosunku do E. Z. (1) wynikało z tego, iż w związku z darowaniem pozwanej wskazanej nieruchomości przez W. Z., po podpisaniu powołanej umowy przedwstępnej, wynikające z niej zobowiązanie do przeniesienia na powódkę własności tej nieruchomości zostało wpisane do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie. Pozostawało więc skuteczne w stosunku do pozwanej, na którą przeszedł obowiązek wykonania umowy przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r. poprzez przeniesienie na powódkę własności tej nieruchomości, także z tego

względu, że oświadczenie W. Z. z 22 maja 2007 r., który poprzedni właściciel spornej nieruchomości usiłował uchylić się od skutków oświadczenia woli złożonego w umowie przedwstępnej, nie wywołało oczekiwanego rezultatu, zaś powództwo W. Z. o ustalenie, że prawo powódki wynikające z powołanej umowy przedwstępnej nie istnieje, zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 21 marca 2012 r., wydanym po wniesieniu pozwu w tej sprawie.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa. Nie podważając okoliczności nabycia własności spornej nieruchomości na podstawie darowizny dokonanej przez W. Z. i okoliczności ujawnienia w księdze wieczystej zobowiązania dotyczącej wykonania umowy przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r., pozwana kwestionowała skuteczność umowy przedwstępnej w zakresie samego przedmiotu zobowiązania, który nie pokrywał się z działką powstałą wskutek podzielenia nieruchomości opisanej w tej umowie. Podnosiła ponadto z drugiej strony, że oświadczeniem z 22 maja 2007 r., W. Z. uchylił się od skutków oświadczenia, które złożył podpisując umowę przedwstępną z powodu błędu co do treści czynności, w której został zobowiązany do wydania działki przed podpisaniem umowy przyrzeczonej, pomimo tego, że przed podpisaniem umowy przedwstępnej, strona powoda składała przeciwne zapewnienia.

Wyrokiem z 30 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakazał ponadto powódce uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 48226,02 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

W ustnym uzasadnieniu, przedstawionym w transkrypcji znajdującej się w aktach, Sąd Okręgowy przedstawił w sposób niezborny okoliczności, które w tej sprawie ustalił na podstawie dowodów złożonych przez strony. Zaprezentował również ich ocenę prawną na gruncie art. 16 i 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w szczególności w zakresie przejścia na pozwaną obowiązku, który powstał po stronie W. Z. wskutek podpisania z powódką umowy przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r. Zapoznanie się z transkrypcją, która spełnia funkcję uzasadnienia, upoważnia do przyjęcia za ustalone przez Sąd Okręgowy, że poprzednim właścicielem wskazanej w pozwie nieruchomości był W. Z., który umową przedwstępną z podanej daty zobowiązał się do przeniesienia na powódkę własności nieruchomości o powierzchni około 2100 m<sup>2</sup>, która miała powstać wskutek późniejszego podziału geodezyjnego większej działki stanowiącej własność W. Z., za zapłatę ceny określonej w tej umowie na kwotę 950000 zł, na poczet której powodowa spółka uiszcza przy podpisaniu tej umowy zadatek w kwocie 150000 zł, zwrócony przez W. Z., jak również pod warunkiem dokonania wskazanego podziału nieruchomości, z której miała zostać wydzielona działka objęta umową oraz jej uwolnienia od wszelkich obciążeń, w tym hipotecznego, które nie było jeszcze ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, jak też wykreślenia jej zajęcia egzekucyjnego, dokonanego wskutek wniosku o jego wykreślenie, który w dacie zawarcia umowy przedwstępnej nie został jeszcze rozpoznany. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do końca marca 2007 r. Wydanie działki miało nastąpić w tym samym terminie, pomimo tego, że wskazane warunki nie zostały wypełnione w planowanym czasie. Pisemnym aneksem został on przez strony przedłużony do końca maja 2007 r. Przed jego upływem, pismem z 22 maja 2007 r., powołując się na błąd w zakresie treści umowy przedwstępnej, dotyczący powstania po stronie właściciela obowiązku wydania niesprzedanej jeszcze nieruchomości po przedłużeniu terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, W. Z., jak ustalił Sąd Okręgowy, złożył oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków umowy przedwstępnej. Ustalone ponadto zostało, że podział działki nastąpił w połowie czerwca 2007 r. W jego wyniku powstała opisana w pozwie działka zabudowana nr (...) o powierzchni 1925 m<sup>2</sup>, której położenie, jak wynika z opinii biegłego geodety, która została w tej sprawie sporządzona, odpowiadało lokalizacji planowanej działce, przedstawionej także na szkicu, który stanowił załącznik do umowy przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Zgodnie z umową przedwstępną, W. Z. zwrócił powódce zadatek otrzymany przy jej podpisaniu. Aktem natomiast notarialnym z 27 lipca 2007 r. dokonał darowizny spornej nieruchomości na rzecz E. Z. (2), która została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości jako jej właściciel. Wpisane do księgi zostało ponadto także zobowiązanie jej właściciela do wykonania na rzecz powodowej spółki umowy przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r. Z powodu przeniesienia na pozwaną prawa własności tej nieruchomości, powołanym wyrokiem z 21 marca 2012 r., zostało ponadto oddalone powództwo W. Z. o ustalenie nieistnienia po stronie powódki prawa dotyczącej realizacji podanej umowy przedwstępnej oraz powództwo spółki o zobowiązanie W. Z. do wykonania obowiązku wynikającego z tej umowy.

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa, pomimo uznania, że umowa z 4 stycznia 2007 r. wystarczająco precyzyjnie określała przedmiot planowanej umowy przyrzeczonej. Była więc skuteczna w stosunku do działki o mniejszej powierzchni, zwłaszcza że strona powodowa nie kwestionowała określonej w jej treści ceny. Za bezskuteczne Sąd Okręgowy uznał również oświadczenie z 27 maja 2007 r. o uchyleniu się przez W. Z. od skutków złożenia oświadczenia zawartego w powołanej umowie przedwstępnej. Przeszkodą do uwzględnienia powództwa, w ocenie Sądu Okręgowego, nie było również to, że pozwana nie była stroną powołanej umowy przedwstępnej. Odwołując się do art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Sąd Okręgowy wskazał, że wpisanie do księgi wieczystej prowadzonej dla spornej działki zobowiązania do przeniesienia jej własności na powódkę było wiążące również dla pozwanej jako następnego jej właściciela. Przeszkody do uwzględnienia żądania pozwu Sąd Okręgowy dopatrywał się jednak w okoliczności nieuzyskania przez powódkę, w sprawie przeciwko W. Z., rozstrzygnięcia przesądzającego o bezskuteczności złożenia przez poprzedniego właściciela, a zarazem też stroną umowy przedwstępnej, oświadczenia woli z 27 lipca 2007 r. o uchyleniu się od skutków oświadczenia złożonego przez podpisanie tej umowy w wymaganej formie notarialnej. Według Sądu Okręgowego, w sytuacji, gdy pozwana nie była stroną umowy przedwstępnej, w sprawie z wyłącznym udziałem E. Z. (2), bez udziału W. Z., nie można było rozstrzygnąć o skuteczności prawnej wskazanego oświadczenia woli z 27 maja 2007 r. W przekonaniu Sądu Okręgowego, konieczne było wniesienie, na podstawie art. 189 k.p.c., osobnej sprawy o ustalenie bezskuteczności tego oświadczenia przeciwko W. Z. jako stronie powołanej umowy przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r. Sąd Okręgowy wskazywał ponadto na wadliwy sposób sformułowania treści żądania pozwu. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona powodowa, która zaskarżyła ten wyrok w całości i zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie konieczności uzyskania przez stronę powodową osobnego rozstrzygnięcia o bezskuteczności oświadczenia z 27 lipca 2007 r. o uchyleniu się przez W. Z. od skutków oświadczenia wynikającego z podpisania umowy przedwstępnej w sprawie wniesionej na podstawie tego przepisu przeciwko drugiej stronie tej umowy, jak również art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe uznanie, że Sąd Okręgowy był bezwzględnie związany treścią żądania oraz nie mógł dostosować jego brzemienia do rodzaju zgłoszonego żądania i skutku jego uwzględnienia. Następny zarzut dotyczył zaś wadliwej oceny dowodów i pominięcie ustaleń dotyczących bezskuteczności oświadczenia W. Z. z 27 lipca 2007 r. Ostatni zarzut apelacji dotyczył natomiast naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechania podania w ustnym uzasadnieniu przyczyn, ze względu na które Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji, na którą powoływała się powódka przy uzasadnianiu powództwa, które zasługiwało na uwzględnienie. Na podstawie tych zarzutów, powódka wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Okręgowy odrzucił wprawdzie apelację powódki ze względu na nieuzupełnienie braków formalnych. Postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 14 grudnia 2015 r. zostało jednak uchylone wskutek uwzględnienia przez Sąd Apelacyjny zażalenia strony powodowej. Konieczność rozstrzygnięcia o zasadności apelacji powódki została więc przesądzona na etapie poprzedzającym jej merytoryczne rozpoznanie.

W postępowaniu wywołanym apelacją powódki, pozwana wnosiła o jej oddalenie oraz obciążenie skarżącej poniesionymi kosztami postępowania za drugą instancję.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, pomimo trafności zarzutu dotyczącej oczywistego wręcz naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 189 k.p.c. w zakresie przyjęcia, że w rozpoznawanej sprawie nie można było zbadać skutku prawnego oświadczenia W. Z. z 27 lipca 2007 r. o uchyleniu się od skutków umowy przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r., jak również poprzez bezpodstawne wymaganie, aby strona powodowa na drodze osobnego procesu przeciwko W. Z. miała obowiązek uzyskania orzeczenia w tym zakresie, a tym samym przyjęcie, że w sprawie wniesionej przeciwko E. Z. (2) niedopuszczalne było zbadanie skuteczności tego oświadczenia, z tego przede wszystkim powodu, że pozwana

nie zawierała umowy przedwstępnej, której skutki zostały ujawnione wpisem do księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości zobowiązania wynikającego z tej umowy, również w stosunku do pozwanej.

We wskazanym zakresie Sąd Okręgowy posłużył się sprzecznymi racjami przy ocenie biernej legitymacji pozwanej jako właściciela nieruchomości, który jest też objęty skutkami zawarcia przez W. Z. przedwstępnej umowy sprzedaży spornej nieruchomości z 4 stycznia 2007 r., wynikającymi z okoliczności wpisania zobowiązania wynikającego z tej umowy do księgi, która jest prowadzona dla tej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, jak wynika z prawidłowo zastosowanego przez stronę powodową i Sąd Okręgowy art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Z tej samej przyczyny, bierną legitymację pozwanej należało odnieść do zbadania skuteczności oświadczenia W. Z. z 27 lipca 2007 r. o uchyleniu się od skutków złożenia oświadczenia zawartego w powołanej umowie przedwstępnej. Oparte na niej roszczenie z innych powodów nie zasługiwało jednak na uwzględnienie. Bez znaczenia przy tym pozostaje, że Sąd Okręgowy nie zwrócił uwagi na prawne przeszkody, które nie pozwalały na jego uwzględnienie. Oceniając zasadność apelacji wniesionej w tej sprawie, Sąd Apelacyjny miał obowiązek z urzędu poddać poprawnie ustalony stan faktyczny sprawy prawidłowej ocenie prawnej, również wykraczającej poza argumenty, na które powoływała się powódka, jak też w części przekraczającej ocenę, którą przeprowadził Sąd Okręgowy tylko w ustnym uzasadnieniu, którego spójność i zupełność może budzić wątpliwości. W tym też zakresie za częściowo uzasadniony należało uznać zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c. Uchybienie Sądu Okręgowego nie było jednak podstawą do uwzględnienia apelacji. Z innych bowiem powodów niż podane przez Sąd Okręgowy, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, z czterech różnych i uzupełniających się zresztą przyczyn.

Po pierwsze, jak częściowo trafnie wskazał Sąd Okręgowy w ustnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, żądanie pozwu, pomimo tego, że zostało oparte na art. 64 w zw. z art. 390 § 2 k.c., zostało sformułowane w sposób a limine nieprawidłowy. Zamiast domagać się wydania wyroku zastępującego oświadczenie woli pozwanej o przeniesieniu na powódkę własności spornej nieruchomości, powódka wystąpiła w pozwie o nakazanie pozwanej złożenia takiego oświadczenia, czyli potwierdzenia wyrokiem obowiązku wynikającego potencjalnie z treści skutecznej umowy przedwstępnej. Żądanie pozwu zostało tym samym sformułowane w sposób typowy dla powództwa o świadczenie niepieniężne, polegające na działaniu, nie zaś w sposób wymagany o żądania kształtującego, którego uwzględnienie byłoby równoznaczne z wydaniem przez Sąd Okręgowy wyroku konstytutywnego. Prawidłowe sformułowanie żądania powinno się wiązać z wydaniem wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia o przeniesieniu na powódkę własności spornej nieruchomości, jak to wynika z treści art. 64 k.c., nie zaś na nakazaniu pozwanej złożenia takiego oświadczenia. O ile można się zgodzić ze skarżącą, że w celu prawidłowego sformułowania wyroku, sąd orzekający może nieco zmodyfikować treść żądania pozwu, o tyle nie sposób wymagać od Sądu Okręgowego, aby wydał wyrok o charakterze kształtującym wskutek uwzględnienia żądania sformułowanego w sposób typowy dla powództwa o zasądzenie świadczenia niepieniężnego. Wręcz przeciwnie, wydanie takiego wyroku, wbrew treści żądania pozwu, musiałoby zostać uznane za naruszenie art. 321 § 2 k.p.c. Zarzut dotyczący naruszenia tego przepisu przez Sąd Okręgowy tym bardziej nie zasługiwał na uwzględnienie.

Drugą przyczyną bezzasadności powództwa, a tym samym też apelacji, należy uznać za podstawową. Chodzi o skuteczność umowy przedwstępnej oraz konieczność jej skonfrontowania z przedmiotem żądania pozwu, który dotyczył przeniesienia na powódkę własności nieruchomości nieodpowiadającej opisowi zawartemu w umowie przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r., a zwłaszcza w relacji do podanej w niej ceny. W treści tej umowy W. Z. zobowiązał się do sprzedania na rzecz powódki nieruchomości zabudowanej o powierzchni, która została określona na około 2100 m<sup>2</sup>, za cenę wynoszącą 950000 zł, pod warunkami, które zostały w tej umowie sformułowane, w tym dotyczące tego, aby przed terminem, w którym miała ona zostać wykonana, została prawnie wyodrębniona działka przedstawiona na szkicu stanowiącym załącznik do tej umowy. Wyodrębniona w połowie czerwca 2007 r. działka nr (...) pokrywa się położeniem z nieruchomością przedstawioną na tym szkicu, jak ustalił Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego geodety. Stanowi jednak nieruchomość o powierzchni 1925 m<sup>2</sup>, czyli mniejszą w stosunku do opisu przedmiotu umowy przyrzeczonej, o prawie dwieście metrów, czyli niemal dziesiątą część podanej w tej umowie powierzchni, bez jakiegokolwiek zmiany w odniesieniu do ceny z tytułu jej sprzedaży. Nie sposób więc uznać, aby w umowie z 4 stycznia 2007 r., przy wskazanej różnicy powierzchni, a tym samym wartości działki objętej pozwem w porównaniu

do nieruchomości opisanej w powołanej umowie, doszło do określenia ceny za sprzedanie przez W. Z. nieruchomości, która została wydzielona jako działka nr (...). Bez znaczenia w tym zakresie pozostaje, że powodowa spółka domagała się przeniesienia własności mniejszej znacznie działki za cenę podaną w akcie dla nieruchomości o dziesiątą część większą. Najwyraźniej była bowiem zainteresowana jej nabyciem, zwłaszcza po wielu latach od podpisania umowy przedwstępnej, czyli w sytuacji, w której za prawdopodobne można uznać, że wartość wydzielonej działki istotnie wzrosła w porównaniu do stanu z początku 2007 r.

Poza sporem pozostaje, że w umowie przedwstępnej przedmiot umowy przyrzeczonej może zostać określony w sposób opisowy, w tym także poprzez wskazanie parametrów działki, która nie została jeszcze wyodrębniona. W taki sam sposób można również określić cenę za nabycie nieruchomości powstałej z planowanego podziału. Wymagane jest jednak wówczas takie zapisanie w tej umowie podstawowych parametrów w zakresie koniecznych postanowień planowanej umowy przyrzeczonej, aby zmienny charakter miała również cena w zależności od faktycznej wielkości wyodrębnionej następnie nieruchomości, w szczególności poprzez określenie ceny w sposób wprost uzależniony od ceny za jeden metr kwadratowy gruntu, w tym zabudowanego. Późniejsze wydzielenie dużo mniejsze działki nie pozwala bowiem na uznanie, by jej cena została przez strony określona, jeżeli w umowie przedwstępnej została podana dla działki o istotnie większej powierzchni. Umowa z 4 stycznia 2007 r. nie zawierała więc określenia ceny za sprzedanie przez W. Z. działki, która po jej podpisaniu została wydzielona jako nieruchomość o dziesiątą niemal część mniejsza w porównaniu do opisu zawartego w tej umowie. Okoliczność zawarcia tej umowy nie mogła stanowić podstawy z art. 390 § 2 k.c. do uwzględnienia powództwa o wydanie wyroku przenoszącego na powódkę własność spornej działki. Bierna legitymacja pozwanej, wynikająca z wpisania zobowiązania z tej umowy do księgi wieczystej i art. 17 powołanej ustawy o księgach wieczystych i hipotecę, nie była w tym zakresie wystarczająca.

Po trzecie, skuteczność umowy przedwstępnej z 4 stycznia 2007 r. została przez strony uzależniona od warunków, które nie zostały zrealizowane przed upływem terminu, w którym umowa miała zostać zrealizowana przez zawarcie umowy przyrzeczonej, a tym samym także warunkowała powstanie po stronie powódki roszczenia z art. 390 § 2 k.c. Poza sporem bowiem pozostaje, że przed końcem maja 2007 r., nie doszło ani do wyodrębnienia działki nr (...), stosowna decyzja została bowiem wydana w połowie czerwca 2007 r., ani też do usunięcia wszystkich przeszkód związanych z nieujawnionym w księdze zabezpieczeniem oraz nierozpoznanie wniosku o wykreślenie zajęcia egzekucyjnego.

Wreszcie po czwarte, wypełnienie wskazanych warunków, w tym przede wszystkim prawnego wyodrębnienia działki, która by odpowiadała opisowi zawartemu w umowie przedwstępnej, wolą stron zostało określone jako osobny warunek obowiązywania umowy. W § 5 tej umowy wprost zostało bowiem zapisane: „W. Z. oświadcza, że w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej w uwagi na fakt nieziszczenia się opisanych w § 2 warunków zobowiązuje się zwrócić Spółce (...) Spółka z o.o. otrzymany zadatek w kwocie 150000 zł w terminie najpóźniej do 5 kwietnia 2007 r. i co do obowiązku zwrotu zadatku w kwocie i terminie powyżej określonym W. Z. poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.”. Z zapisu tego wprost więc wynika, że umowa przedwstępna została tak sformułowana, że jej obowiązywanie zostało uzależnione nie tylko od spełnienia wskazanych w § 2 warunków, lecz również od zawarcia umowy przyrzeczonej w uzgodnionym terminie do końca marca 2007 r., przedłużonym aneksem do końca maja 2007 r. Poza sporem jednak pozostaje, że z przyczyn niezależnych od stron, w tym też od W. Z., do końca maja 2007 r. nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna więc wygasła. Po stronie zbywcy powstał natomiast obowiązek zwrócenia zadatku. Z obowiązku tego W. Z. się wywiązał. Z materiału zebranego w tej sprawie nie wynika także, aby powódka odmawiała przyjęcia zwróconego zadatku. Była więc świadoma tego, że umowa przedwstępna wygasła. Nie mogła więc stanowić podstawy do uwzględnienia, po ponad dekadzie, powództwa opartego na art. 64 w zw. z art. 390 § 2 k.c., zwłaszcza że nie zostało prawidłowo sformułowane zawarte w nim żądanie pozwu. Apelacja powódki podlegała więc oddaleniu z innych powodów niż podane w ustnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Oddalenie apelacji uzasadniało obciążenie powódki kosztami procesu za drugą instancję. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5400 zł, na którą złożyła się podstawowa stawka wynagrodzenia za udział przed Sądem Apelacyjnym

zawodowego pełnomocnika po stronie biernej, stosownie do rodzaju sprawy i podanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Ewa Kaniok Robert Obrębski Edyta Jefimko